

# Nepremičninski trg se ohlaja

## Stanovanja Različne izkušnje prodajalcev – Sedanje dogajanje bo vodilo v stagnacijo ali tudi padec cen

Število prodaj in nakupov stanovanj in stanovanjskih hiš upada. Upad transakcij kaže, da se trg nepremičnin ohlaja. »Sedanje dogajanje bo vodilo najmanj v stagnacijo cen, če ne tudi v rahlo padanje,« meni direktor nepremičninske agencije Metropola Zoran Madon.

NEJC GOLE

Tretje letošnje četrletje bo tako verjetno tretje zaporedno četrletje s padcem števila nakupov stanovanjskih nepremičnin, padec pa bi tokrat lahko bil opaznejši kot v predhodnih dveh četrletjih. Statistični urad je objavil, da je bilo v drugem četrletju prodanih dva odstotka manj nepremičnin kot v prvem četrletju. V drugem četrletju je bilo prodanih 473 rabljenih stanovanj v Ljubljani, kar je desetino manj kot v prvem četrletju in četrtnina manj kot v drugem četrletju lani. V lanskem drugem četrletju je bilo sicer prodanih rekordno veliko stanovanjskih nepremičnin.

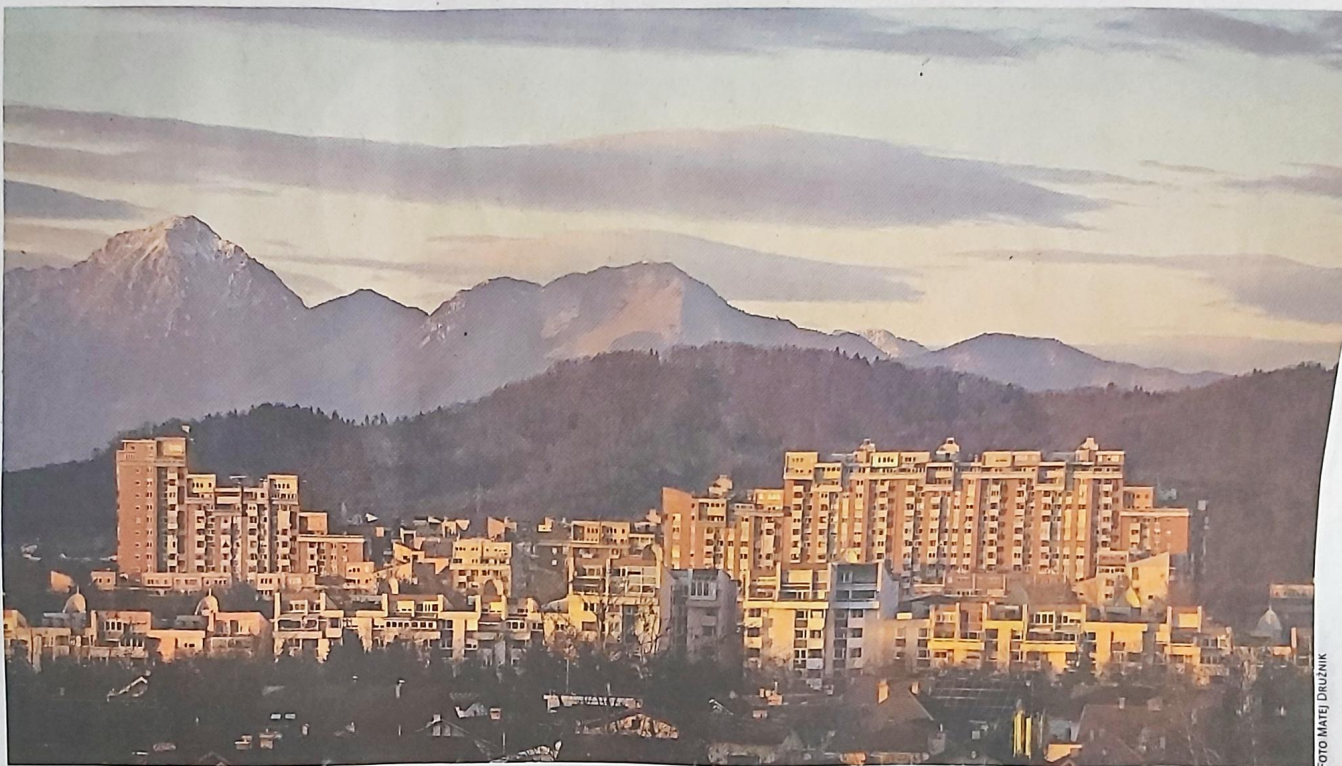
Kot pišemo na prvi strani, Zoran Madon opazuje, da se povpraševanje po nepremičninah opazno zmanjšuje. »Upad števila transakcij je prvo resno znamenje za prodajalce stanovanj, da se na trgu nekaj dogaja.« Opaža, da so ljudje bolj previdni in razmišljajo o prihodnosti. Visoka inflacija znižuje kupno moč in vpliva na družinski proračun. K previdnosti prispevajo tudi dvigi obrestnih mer, saj se bo euribor bo napovedih do konca leta dvignil na več kot dva odstotka. Zato se stanovanjska posojila dražijo. »Nekatere banke so ukinile fiksno obrestno mero, tiste, ki so jo obdržale, pa so jo zvišale, tako da o posojilu z obrestni pod 2,5 odstotka ni govora nikjer,« dodaja Madon.

### Hitri dvig obrestnih mer

Tako hitrega dviga obrestne mere euribor območje z evrom še ni doživelo. Šestmesečni euribor je bil še konec maja v negativnem območju, zdaj pa je pri 1,7 odstotka. Po napovedih bo do konca leta presegel dva odstotka, nato tudi 2,5 odstotka. Tako rast obrestni draži posojila, to pa bo vplivalo na povpraševanje po novih posojilih, s tem pa tudi na manjše povpraševanje po nepremičninah.

Videti je, da so kreditorejmalci zaradi napovedi višjih obrestni še pohiteli z najemanjem stanovanjskih posojil. Junija je bil namreč mesečni prirast stanovanjskih posojil z 98 milijoni evrov nadpovprečen glede na letošnjih prvih pet mesecev, še precej večji pa v večletni primerjavi, kažejo zadnji podatki Banke Slovenije. Medletna rast stanovanjskih posojil se je tako junija še nekoliko okrepila na 11,9 odstotka in ostala med najvišjimi v območju z evrom.

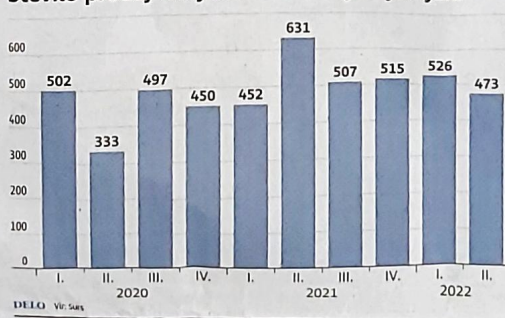
Na veliko povpraševanje po posojilih kaže tudi Zoran Đukić, direktor nepremičninske agencije Svoja Trade. Ta na trgu večjih transakcij še ne opazuje: »Za zdaj še ni takšnega umiranja, da ne bi bilo ogledov telefonov. Ljudje se vpišujejo za nakup v vseh naših projektih.«



Glede na letošnji rast cen se je povprečna vrednost prodanega stanovanja v glavnem mestu, ki je bila lani pri 3410 evrih za kvadratni meter, približala štirim tisočakom.

- V drugem četrletju dva odstotka manj prodaj.
- Prvo resno znamenje, da se trg spreminja.
- Rekordno hitra rast vrednosti euribora.

### Število prodaj rabljenih stanovanj v Ljubljani



rebitim kupcem je, naj nekoliko počakajo. Sedanje dogajanje bo vodilo najmanj v stagnacijo cen, če ne tudi v rahlo padanje. Treba je vedeti, da bo v Ljubljani v prihodnjih letih na trg prišlo okoli 6000 stanovanj, ki so zdaj v različnih fazah. Takrat se bo zgodilo, kar se mora zgoditi. Cene novih stanovanj morajo pasti na neki sprejemljivi nivo, ki odraža kupno moč Slovencev, to pa ni 4000 evrov za kvadratni meter in več. Glede na letošnji rast cen stanovanjskih nepremičnin se je povprečna vrednost prodanega stanovanja v glavnem mestu, ki je bila lani pri 3410 evrih za kvadratni meter, približala štirim tisočakom.

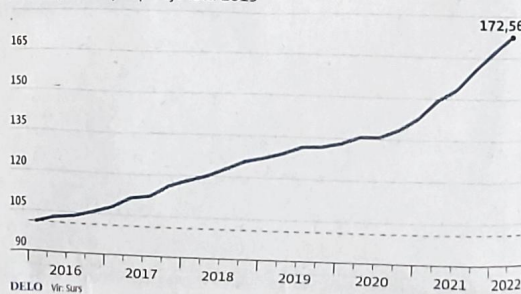
### V drugem četrletju cene še vedno v nobo

Stanovanjske nepremičnine so se v drugem četrletju podražile za 3,5 odstotka na četrletni in za 15,6 odstotka na letni ravni. V enem letu so se najbolj zvišale cene rabljenih stanovanj (za 17,2 odstotka); sledile so cene rabljenih družinskih hiš (za 14,7 odstotka) in novih stanovanj (za 13,2 odstotka). Cene novih družinskih hiš pa so se znižale za 2,5 odstotka.

Madon ocenjuje, da trenutno cene stagnirajo: »Moj nasvet mo-

### Rast cen stanovanjskih nepremičnin

indeks, 100 = povprečje leta 2015



### SKLAD NA TRG POŠILJA 400 STANOVANJ

Državni stanovanjski sklad bo jutri odprl sosesko s 400 novimi najemnimi stanovanji v Mariboru. Odprtje soseske Pod Pekrski gorco je vrhunec investicijskega ciklusa Stanovanjskega sklada v izvajanju resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje od 2015 do 2025, tako po izvorni zasnovi kakovosti gradnje kot tudi po dostopnosti za vse ranjive skupine, od mladih, mladih družin, starejših in ljudi s posebnimi potrebami, saj se soseska prilagaja njihovim sodobnim in družbenim potrebam, so sporočili iz sklada: »Stavbe so zasnovane kot nizkoenergijske z vgrajenim prežračevalnim sistemom z učinkovitim vračanjem toplote, dosejajo energetski razred A1 in so tako rekoč energetsko samopreskrbne. V njej se nahajajo stanovanja v velikosti od 35 do 85 kvadratnih

metrov, med 400 stanovanji je tudi 60 oskrbovanih stanovanj za starejše in prostori za družbene aktivnosti.«

V skladu so optimistični, da bodo do leta 2025 imeli 10.000 najemnih stanovanj, je konec prejšnjega meseca na novinarski konferenci dejal direktor javnega sklada Črtomir Remec. Ob že 7000 stanovanjih jih ima namreč sklad v gradnji ali pripravi na gradnjo okoli 2500.

Pri tem jim bodo v pomoč tudi nepovratna sredstva in posojila, ki jih bo črpal Stanovanjski sklad. Ta je bil namreč uspešen pri pridobivanju nepovratnih sredstev okoljskega ministrstva in posojila Razvojnega sklada Sveta Evrope v skupni vrednosti 108,25 milijona evrov, s čimer namerava do leta 2026 zgraditi 1244 javnih najemnih stanovanj po vsej državi.